

# B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 05.39.00 - Tremser Weg -

Der Bebauungsplan ist aus einer Änderung des am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt worden.

## 1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I, S. 1237 und BGBl. I 1969 S. 11)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. III, 213-1-3)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9. 2. 1967 (GVOBl. S. 51)

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVOBl. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9.12.1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198)

## 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Gemarkung Vorwerk, Flur 3 und 7. Er erfaßt die Grundstücke Vorwerker Straße 22 - 60, Tremser Weg 2 a bis 26 einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen sowie die Flurstücke 306/3 tlw., 261/3 tlw., 241/3 tlw., Flur 3 und 21/10, 21/20, 21/25 tlw., Flur 7 der Gemarkung Vorwerk.

## 3. Städtebauliche Maßnahmen

### Bisherige Entwicklung und Nutzung

An der Vorwerker Straße und dem Tremser Weg befinden sich 1-geschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

Im Flächennutzungsplan war diese Fläche bisher als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Sie ist nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Grundstücke haben nur die für offene Bauweise gemäß

§ 12 1. VO-LBO zulässige Mindestbreite von 12 m und eine Tiefe von ca. 150 m.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Vorwerker Straße und den Tremser Weg. Eine Verbreiterung und der endgültige Ausbau dieser Straßen sind vorgesehen.

In der Vorwerker Straße sind Schmutzwasserleitung, Regenwasserleitung, Leitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden. Diese Leitungen, außer der Schmutz- und Regenwasserleitung, befinden sich auch im Tremser Weg.

#### Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war bis auf die Flurstücke 306/3, 241/3, 261/3 Gemarkung Vorwerk Flur 3 noch nicht Bestandteil eines rechtsverbindlichen städtebaulichen Planes.

Die Flurstücke 306/3, 241/3, 261/3 Gemarkung Vorwerk Flur 3 liegen im Planbereich des Bebauungsplanes 05.36.00 ( 162/I ) - Schwartauer Landstraße/Tremser Teich -. Für Teilflächen dieser Flurstücke werden neue Festsetzungen durch den vorliegenden Bebauungsplan 05.39.00 - Tremser Weg - getroffen. Diese Teilflächen werden durch Aufhebung aus dem Bebauungsplan 05.36.00 ( 162/I ) - Schwartauer Landstraße/Tremser Teich - herausgenommen. Die bisher für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen sind unwirksam.

#### Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles verbessern. Hierzu werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dem Wunsche der Eigentümer der Grundstücke am Tremser Weg entsprechend wurden die hinteren, nicht mehr bewirtschafteten Grundstücke von ca. 1500 qm Größe in heute zweckmäßige Größen geteilt. Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage zur Erschließung von Einfamilienhausgrundstücken durch die geplante Straße Nr. 497 bilden.

#### 4. Planinhalt

##### Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Durch die geplante Straße Nr. 497 wird die rückwärtige Erschließung der sehr tiefen Grundstücke ermöglicht. Es wird eine Verdichtung des baulichen Bestandes vorgesehen.

Um die vorhandene Struktur zu verbessern, sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als WA-Gebiet vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Einfamilienhausgrundstücken unterzubringen.

Öffentliche Parkplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen der geplanten Straße 497 und in Längsaufstellung an der Vorwerker Straße festgesetzt.

#### Städtebauliche Grundwerte - Flächendaten

Fläche des Planungsgebietes	4,9833 ha
Nettobauland	3,9532 ha
Einfamilienhäuser vorhanden	29
"                   geplant	23
Einwohner	165
bei einer Belegungsdichte von 3 Einwohnern/WE zusätzlich Einwohner	69
Stellplätze und Garagen	46
Öffentliche Parkplätze innerhalb des Planungsbereiches	42
hiervon auf den B-Planbereich 05.39.00 - Tremser Weg - anzu- rechnen	25 ca. 40 % der er- forderlichen Stellplätze

#### 5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb, hilfsweise durch Enteignung, erfolgen. Fall erforderlich, können Umlegungen durchgeführt werden. Der Bebauungsplan sieht, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Umlegung gemäß §§ 45 ff. BBauG und Enteignung gemäß §§ 85 ff. BBauG. Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

Übernahme

Grundstücke, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Hansestadt Lübeck nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der geplanten Straße 497 sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorgesehen. Im Tremser Weg sind die noch nicht vorhandenen Schmutz- und Regenwasserleitungen geplant.

7. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen.

7.1 Erschließungskosten für den Straßenausbau

Die Erschließungskosten sind auf der Grundlage der derzeitigen Preise errechnet

a) Netzestraße

Grunderwerb	DM	75.000,--	
Ausbau	DM	160.000,--	
			DM 235.000,--

b) Tremser Weg

Grunderwerb	DM	7.000,--	
Ausbau	DM	220.000,--	
			DM 227.000,--

c) Vorwerker Str.

Grunderwerb	DM	30.000,--	
Ausbau	DM	392.000,--	
			DM 422.000,--

Gesamtkosten		DM 884.000,--
		=====

Die Hansestadt Lübeck trägt gemäß Erschließungssatzung die Kosten für den Ausbau des Tremser Weges.

Sollte es zu einer Beschlußfassung über die Satzung zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach dem kommunalen Abgabegesetz (§ 8 KAG) kommen, dann trägt die Hansestadt Lübeck von den angeführten Kosten für den Ausbau des Tremser Weges und der Vorwerker Straße nur den in der Satzung festzulegenden Anteil am Erschließungsaufwand; im anderen Fall den gesamten Aufwand.

Der Ausbau des Tremser Weges ist vom Tiefbauamt z. Z. nicht beabsichtigt, da die Straße sich in einem guten Ausbauzustand befindet. Die Vorwerker Straße soll sobald die Haushaltslage der Hansestadt Lübeck es zuläßt ausgebaut werden.

7.2 Kosten für die Ableitung von Abwasser und die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser

Abwasserleitungen	DM 175.000,--
Elektrizität )	
Gas )	DM 50.000,--
Wasser )	
<hr/>	
Gesamtkosten	DM 225.000,--

Zur Erschließung dieses Gebietes wird es erforderlich, eine Regenwasserleitung über den Tremser Weg bis zur Memelstraße zu führen.

Diese Leitung verteuert die Erschließung der 17 Einfamilienhäuser wesentlich (Abwasserleitung DM 175.000,--). Das Tiefbauamt schlägt aus diesem Grund vor, die Durchführung der Erschließung auf einen Erschließungsträger zu übertragen.

Der Erschließungsträger soll verpflichtet werden, ohne Rücksicht auf die Höhe der anfallenden Erschließungskosten diese zu tragen und die die Erschließungskosten mittragenden Grundstückseigentümer bzw. die späteren Erwerber dieser Grundstücke ausdrücklich auf die überdurchschnittlichen Kosten für die Erschließung einschließlich der Entwässerung aufmerksam zu machen.

Lübeck, den 3. 1. 1975  
Me/Ki.

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung Im Auftrage

    
S e n a t      Dipl.-Ing.